Üürivaidlusasi nr.	11-1/37/19
Otsuse kuupäev ja koht	28.06.2019, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	**Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõuded A. P. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu välja mõista temalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1256,24 eurot, hüvitis eluruumi kahjustamise eest 410,71 eurot ning viivis 450,21 eurot ja alates 01.06.19 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja M. A., vastustaja A. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.06.2019

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **Avaldus rahuldada osaliselt.**
2. **Välja mõista A. P.lt Tallinna linna kasuks võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1256,24 eurot (üks tuhat kakssada viiskümmend kuus eurot 24 senti).**
3. **Välja mõista A. P.lt Tallinna linna kasuks hüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi kahjustamise eest 410,71 eurot (nelisada kümme eurot 71 senti).**
4. **Välja mõista A. P.lt Tallinna linna kasuks viivis 450,21 eurot (nelisada viiskümmend eurot 21 senti).**
5. **Välja mõista A. P.lt Tallinna linna kasuks viivis alates 01.06.19 kuni rahaliste kohustuste täitmiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 1082,84 eurot.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu komisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ärakiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue
Tallinna Üürikomisjonile 13.05.19 esitatud avalduse kohaselt sõlmiti üürniku A. P. (edaspidi ka kui vastustaja) ja üürileandja Tallinna linna (edaspidi ka kui avaldaja) vahel 10.11.09 üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Eluruum anti üürnikule aktiga üle, see oli puudusteta. Lepingut pikendati kuni 23.06.17. Koos üürnikuga kasutasid eluruumi tema abikaasa ja kaks alaealist last.

Üürnik kohustus tasuma igakuist üüri 127,49 eurot ja lisaks eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest. Üürnik maksmise kohustust nõuetekohaselt ei täitnud, 10.10.18 seisuga oli tema võlg 711,61 eurot. Avaldaja ütles üürilepingu võla tõttu erakorraliselt üles, ülesütlemisavalduse sai vastustaja kätte 16.10.18 ja vabastas eluruumi 05.12.18.

Üürnik tagastas eluruumi üürileandjale akti alusel; eluruumi üürnikult vastuvõtmisel fikseeriti selles puudustena augud esiku, garderoobi, köök-elutoa ja magamistoa seintes. Üürileandja tellis eluruumi remondi OÜ-st Lennumasinad, kelle koostatud hinnapakkumise kohaselt oli üürniku tekitatud kahjustuste (augud seintes) kõrvaldamise kulu 410,71 eurot.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 335 lg 1 kohaselt peab üürnik tagastama üüritud eluruumi lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis, sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei vastuta üürnik eluruumi hariliku kulumise eest, VÕS § 276 lg 2 kohaselt tuleb eluruumi kasutada hoolikalt. Kuna aukude seintesse tekitamine ei ole eluruumi hoolikas kasutamine, saab lugeda, et vastustaja on üürilepingut rikkunud ja vastutab tekitatud kahju eest. Eluruumi üürilepingu tingimused (p 17 ja 22.3) sätestavad, et üürnik on kohustatud hüvitama kahju, mida ta ise või temaga koos olev isik eluruumile põhjustas ja kui üürnik on kaldunud kõrvale eluruumi talle üleandmisel koostatud aktis kirjeldatud olukorrast, on ta kohustatud kandma kulud, mida üürileandja kannab seoses eluruumi seisukorra taastamisega. Avaldaja tuvastas üürilepingu lõppemisel eluruumi seisukorra seda koos vastustajaga üle vaadates, olukord fikseeriti aktis, mille vastustaja allkirjastas. Hinnapakkumise kohaselt on avaldaja kulud eluruumi korrastamiseks kokku 6447,79 eurot, millest vastustajal tuleb tasuda seintesse tekitatud aukude kõrvaldamise eest 410,71 eurot (seinte pahteldamine ja värvimine esikus 40,02 eurot, garderoobis 38,05 eurot, köök-elutoas 209,16 eurot ja magamistoas 123,48 eurot). Üürileandja kandis kahjustuste kõrvaldamise kulu, mida ta ei oleks pidanud kandma, kui üürnik oleks eluruumi kasutanud hoolsalt ja lepingukohaselt, sest eluruumi tavapärasel kasutamisel augud seintesse ei teki. Kahju hüvitamiseks on veebruaris 2019 väljastatud arve, mis koos hinnapakkumisega edastati vastustaja e-posti aadressile.

Vastustaja võlg avaldaja ees on koos kahjunõudega 1666,95 eurot, nõude koosseisus on arved nr 1805-1812 ja 1901-1902. Avaldaja väljastas vastustajale arveid tasumiseks igakuiselt. Korteri saldost nähtuvalt oli vastustaja regulaarselt tasumisega viivituses. Vastustaja ei ole üüri- ja kõrvalkulude võlga ega kahjuhüvitist avaldajale tasunud. Avaldaja tugineb kahjustatud eluruumi parandamiseks kantud kulude hüvitamise nõudes VÕS § 115 lõikele 1, § 128 lõikele 3 ja § 334 lõikele 2 ning üüri- ja kõrvalkulude tasumise nõudes VÕS § 101 lg 1 p-dele 1 ja 3, § 108 lõikele 1 ja üürilepingu p-dele 6.1 ja 6.2.

Avaldaja nõuab vastustajalt maksetega viivitamise tõttu ka viivist üürilepingu tingimuste p 7.3 alusel (õigus nõuda viivist määras 0,15% põhivõlalt päevas). Kuna vastustaja on olnud maksetega viivituses, on talle esitatud igakuiselt koos arvega ka viivisenõue. Vastavalt

avaldusele lisatud raamatupidamise õiendile on vastustajal tasumata viivis 02.02.19 seisuga 173,76 eurot.

Tallinna linn on vastavalt märtsis 2008 sõlmitud rendilepingule nr 4-1.28/71 Tallinnas xxx kinnistul paiknevate korterelamute rentnik. Rendilepingu kohaselt võib Tallinna linn rentnikuna kasutada xxx korterelamuid üürile andmiseks kolmandatele isikutele ja rendileandja OÜ Raadiku Arendus või tema poolt määratud hoonete haldamisega tegutsev kolmas isik sõlmida avaldaja kui rentniku poolt määratud isikutega rendilepinguid koos kõigi rendilepingutest tulenevate üürileandja õiguste ja kohustustega.
OÜ Raadiku Arendus sõlmis 12.06.14 AS-ga ISS Eesti kokkuleppe xxx korterelamute haldamiseks, mille kohaselt kohustus AS ISS Eesti esindama OÜ-d Raadiku Arendus xxx kinnistul paiknevate korterelamute üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes, sh tuleneb nimetatud kokkuleppest koostöökohustus Tallinna linna kui avaldajaga kõikides xxx eluruume puudutavates küsimustes, sh koos õigusega ja kohustusega pöörduda xxx üürilepingute rikkumise korral Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi kahjustamise eest, kõik kokku 1666,95 eurot ning lisaks viivis 173,76 eurot ja tulevane viivis alates 02.02.19 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja võla 1256,24 euro ja korteri kahjustamise eest hüvitise 410,71 euro väljamõistmise nõuete juurde. Täpsustas viivisenõuet: nõuab viivist (nii maksmata võlalt kui ka kahjuhüvitiselt) 450,21 eurot ja tulevast viivist alates 01.06.19 määras 0,15% põhivõlalt päevas, kuni rahaliste kohustuste täitmiseni.
Esindaja oli seisukohal, et üürnik on eluruumi rikkunud, sest eluruumil olid üleandmisel (05.12.18) puudused, mis ületavad tavapärase kulumise: esikus, garderoobis, köök-elutoas ja magamistoas olid seintes augud, lisaks seinad määrdunud; elutoa sein värvitud tumedaks, lisaks tapeet, riiulid ja kleepsud; ka magamistoas kleepsud. Seintes olevate aukude likvideerimine ületab tavalist sanitaarremonti, seinad tuli ka puhastada ja üle värvida, sh tume sein heledaks, riiulid oli vaja eemaldada. Üürnik ei tohi eluruumi muuta. Eluruumi üürnikult vastuvõtmise aktis on märgitud, et üürnik peab tema tekitatud kahjustused hüvitama, üürnik on akti allkirjastanud. Üürilepingu tingimuste p-st 13 tulenevalt peab üürnik küsima üürileandjalt remondi tegemiseks kirjaliku nõusoleku, sh värvitooni numbrid, materjalid, seintesse aukude puurimine, riiulite paigaldamine jms. Kahju hüvitamise kohustus tuleneb üürilepingu tingimuste p-st 17. Üürnikule esitati lõpparve koos remondi hinnapakkumisega 13.02.19, üürnik kuidagi ei reageerinud. Remondi eest on töö tegijale makstud 08.02.19.

Vastustaja vastuväited
Vastustaja A. P. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 58), mille ta sai kätte 30.05.19 (tlk 64-66). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõuded ja anti tähtaeg nõuetele vastuväidete esitamiseks, koos kutsega saadeti talle ka avaldaja avaldus koos lisadega. Vastustaja üürikomisjonile ei vastanud.

Üürikomisjoni istungil nõustus vastustaja võlaga, kuid vaidles vastu kahjuhüvitise nõudele ja osaliselt ka viivisnõudele.
Võlanõude osas märkis, et oleks soovinud võla tasumiseks sõlmida maksegraafiku ja on sel teemal helistanud mitu korda üürileandja esindajale, kuid ei ole tagasisidet saanud. Oleks valmis maksma igas kuus 200 eurot.
Kahjunõude osas kinnitas, et sai hinnapakkumise koos lõpparvega kätte 13.02.19, kuid ei ole nõus seda tasuma. Selgitas, et enne seina värvimist helistas ta majahaldurile ja küsis luba ning too lubas. Korteri üleandmisel küsis, kas midagi oleks vaja teha või koristada, ei nõutud

midagi, mainiti vaid mööbli äraviimist. Sellest, et temalt nõutakse raha, sai aru 13.02.19; helistas siis üürileandja esindajale, kuid tagasi talle ei helistatud. Vaidleb 410,71-eurosele kahjunõudele vastu põhjendusel, et talle ei öeldud, et ta oleks võinud ise remondi ära teha – ta oleks teinud selle palju odavamalt – ning nüüd nõutakse temalt remondi hüvitamist. Ei vaidle vastu, et värvis ja osaliselt ka tapeetis elutoa seina ja pani seinale riiulid, et magamistoa ja elutoa seintel olid kleepsud ning esiku ja garderoobi seinad olid määrdunud.
Viivist on nõus maksma üüri- ja kõrvalkulude võlalt, kuid kahjuhüvitise nõudelt viivist maksma ei ole nõus.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.
Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi: ÜVLS) paragrahvidest 1 lg 1^1, 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 28.10.09 korralduse nr xx-k (tlk 4 pöördel) alusel sõlmis AS ISS Eesti üürileandja Tallinna linna esindajana A. P.ga 10.11.09 üürilepingu (tlk 4) xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks; üürilepingut pikendati 14.07.16 (tlk 6) Tallinna Linnavalitsuse 08.06.16 korralduse nr xx-k (tlk 7) alusel kuni 23.06.17. Eluruum ja selle võtmed anti üürnikule üle 10.11.09 (aktid, tlk 5 /pöördel/ ja 19-20), eluruum oli korras.

Üürilepingus oli kokku lepitud üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest ehk 127,49 eurot kuus (66,4 m^2 üldpinna eest). Üürilepingu p-s 14.1 kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nimetatud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üürnik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tüüptingimused või tingimused, tlk 8–15) maksab üürnik üürileandjale üüri lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud tasuma nii üüri kui kõrvalkulud igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest (p 7.3).

Üürilepingu tüüptingimuste p 9 sätestab eluruumi korrashoiukohustused: üürniku kohustuseks on oma kulul sanitaarremondi (ruumide siseviimistluse remondi) tegemine ja kui ta ei tee seda nõuetekohaselt, on üürileandjal õigus teha remont üürniku kulul; enda tehtud parenduste ja muudatuste hooldamine ja eluruumi koristamine (tüüptingimuste p-d 9.1, 9.2); üürileandja kohustuseks on eluruumi ja selles olevate seadmete haldamise, hooldamise ja heakorraga seotud tegevused, mis ei ole üürniku kohustuseks, välja arvatud juhul, kui sellise tegevuse vajadus tuleneb üürnikust, peab seda tegema üürnik (p 9.3). Lisaks on üürnik kohustatud kasutama eluruumi hoolikalt ja hoidma korras nii ruume kui ka seadmeid ning pidama kinni elamu kasutamise eeskirjadest (p-d 12.1, 12.3). Parendusi või muudatusi võib üürnik eluruumile teha vaid üürileandja kirjalikul nõusolekul ja üürileandja võib nõuda parenduste

või muudatuste tegemisele eelnenud olukorra taastamist (p 13). Kahju, mille üürnik või temaga koos eluruumis viibiv isik eluruumile tekitab, on üürnik kohustatud hüvitama (p 17).
Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis hiljemalt lepingu lõppemise päeval, üle tuleb anda kõik võtmed ja vormistatakse vastuvõtmise akt (p-d 22.1, 22.2). Kui üürnik on vahetanud eluruumis tehnikat või kaldunud kõrvale hoolduskohustuse täitmisest, on ta kohustatud hüvitama üürileandjale tehnika või eluruumi seisukorra taastamisega seotud kulud (p 22.3). Üürileandja peab eluruumi tagasisaamisel viivitamata teatama üürnikule eluruumi puudustest, mille eest too vastutab; üürnik ei vastuta eluruumi ja selle sisustuse lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise eest (p 22.4).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linn on märtsis 2008 sõlminud rendilepingu nr 4-1.28/71. Selle lepinguga on Tallinna linn volitanud OÜ-d Raadiku Arendus sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid Tallinna linna nimetatud isikutega ja esindama ennast kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendileping, tlk 46-47).
OÜ Raadiku Arendus ja ISS Eesti AS on sõlminud 12.06.2014 lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 48–49). Nimetatud halduslepingu p 3.2.1 alusel jäi ISS Eesti AS kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja lepingute sõlmimine linna nimetatud isikutega, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt.
Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti avaldaja Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Avaldaja esindaja koostas 11.10.18 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 21) lepingu lõpetamiseks 30.11.18 võla tõttu. Üürnik sai ülesütlemise kätte 16.10.18 (allkiri ülesütlemisavaldusel, tlk 21).

Üürnik tagastas eluruumi üürileandja esindajale 05.12.18 (akt, tlk 16-18). Aktis on muuhulgas märgitud, et esiku seintes on augud, seinad mustad; garderoobi seinad mustad; köögi seintel on kapid ja riiulid; elutoa seintel tapeet, kleepsud ja riiulid, vaja värvida; magamistoa seintel kleepsud ja augud. Lisaks on aktis märked, et üürnik teab, et korteri üleandmise järel võib üürileandja esitada talle arve mööbli/prügi utiliseerimise eest ja kahju hüvitamise nõude sisekujunduse muutmise või korteri ja sisseseade kahjustamise eest.

Lennumasinad OÜ 12.12.18 xxx eluruumi remonditööde hinnapakkumise kohaselt (tlk 33-35) on tööde hulgas ka esiku, garderoobi, köök-elutoa ja magamistoa seinte pahteldamine ja värvimine, mis tuleneb kas aukudest või ise värvimisest ja mille maksumus on kokku 410, 71 eurot. Töö eest on Tallinna linna esindaja maksnud 08.02.19 (arve ja maksekorraldus, tlk 68-69).

Tallinna linna esindaja on 13.02.19 koostanud vastustajale arve (tlk 37) xxx eluruumi eest 410,71-eurose kahjunõude, 1256,24-eurose võla ja 173,76-eurose viivise tasumiseks. Üürileandja esindaja saatis veebruaris 2019 koostatud arve koos detsembris 2018 koostatud hinnapakkumisega vastustajale 13.02.19 (e-kiri, tlk 36). Vastustaja kinnitas arve ja hinnapakkumise kättesaamist (istungi protokoll, tlk 76 pöördel).

Avaldaja nõueteks on välja mõista vastustajalt võlg 1256,24 eurot, kahjuhüvitis eluruumi kahjustamise eest 410,71 eurot ning viivis 450, 21 eurot ja alates 01.06.19 määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni. Avaldaja on seisukohal, et kahju seisneb üürniku tehtud

muudatuste likvideerimise kuludes: riiuli eemaldamine, seinte puhastamine, pahteldamine (aukude täitmiseks) ja värvimine, sh tumedaks värvitud seina heledaks värvimine.
Vastustaja nõustus võlanõudega ja osaliselt ka viivisega, kuid vaidles vastu kahjuhüvitise nõudele; samas ei vaielnud vastu, et värvis ja tapeetis elutoa seinad, et paigaldas seinale riiulid, et elutoa ja magamistoa seintele olid pandud kleepsud ja et esiku ja garderoobi seinad olid määrdunud.

1. Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt võlga eluruumi kasutamise eest kokku 1256,54 eurot. Vastustaja võlale vastu ei vaielnud, märkis vaid, et oleks soovinud võla tasumiseks sõlmida maksegraafiku.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.
VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi vabastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.
Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum anti pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks.

Komisjonile esitatud arved (tlk 41-45) kinnitavad, et neid esitati vastustajale igakuiselt. Avaldaja esindaja koostatud ülevaatest vastustajale tasumiseks määratud ja tema tasutud summadest (korteri saldo, tlk 70-75) nähtub, et vastustajal on olnud eluruumi eest pidev võlg vähemalt alates jaanuarist 2018. Sama aasta teisel poolaastal on võlg igakuiselt kasvanud vahemikus 736,57 eurot (31.07.18 seisuga) kuni 1243,83 eurot (31.12.18 seisuga). Vastustaja tagastas eluruumi avaldaja esindajale 05.12.18, detsembrikuu kõrvalkulude arve (12,41€) esitati talle 11.01.19, arve maksmise tähtaeg oli 31.01.19 (tlk 45). Liites 1243,83-eurosele võlale jaanuaris esitatud arvel nõutud 12,41 eurot, saame võlaks kokku 1256,24 eurot. See on summa, mida avaldaja vastustajalt nõuabki. Saldost nähtub, et viimane kuu, mil vastustaja eluruumi eest maksis, oli oktoober 2018. Seega, kuna viimase arve maksetähtpäev 31.01.19 on möödunud, on nõue muutunud sissenõutavaks ja avaldajal on õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist. Mittemaksmist vabandavaid asjaolusid ei ole teada. Vastustaja väited, et ta soovis võla maksmiseks maksegraafikut, kuid üürileandja esindaja ei võtnud temaga sel teemal ühendust, ei vabanda mittemaksmist ega ole asjassepuutuvad; võla osade kaupa maksmine olnuks vastustajal võimalik ka ilma maksegraafikut sõlmimata, sest panga-

kontod, millele raha üle kanda, on leitavad vastustajale esitatud arvetelt. Vastustajalt tuleb võlg kokku 1256,24 eurot avaldaja kasuks välja mõista.

2. Üürikomisjoni seisukoht kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt 410,75 eurot eluruumile tekitatud kahju hüvitamiseks. Ta on seisukohal, et vastustaja on üürilepingut rikkunud, sest üürniku eluruumist lahkumisel olid eluruumil tavapärast kulumist ületavad puudused: esikus, garderoobis, köök-elutoas ja magamistoas olid seintes augud, lisaks seinad määrdunud; elutoa üks sein värvitud tumedaks, lisaks seinal tapeet, riiulid ja kleepsud; ka magamistoas seinal kleepsud.

Kahju koosneb avaldaja hinnangul kulutustest, mis tuli teha, et likvideerida seintes olevad augud, eemaldada riiulid, seinad puhastada ja üle värvida, sh tume sein taas heledaks. Seinte puhastamine, riiulite eemaldamine, aukude likvideerimine ja värvimine ületab tavalist sanitaarremonti, sest üürnik ei tohi eluruumi muuta. Kulu suurus tuleneb 12.12.18 hinnapakkumisest.

Vastustaja vaidleb nõudele vastu kahel põhjendusel, esiteks, et tal oli elutoa seina tumedaks värvimiseks majahalduri suuline nõusolek ja teiseks, et eluruumi tagastamisel tundis ta huvi, kas peab midagi tegema või koristama, kuid midagi ei nõutud ning teadnuks ta, et peab tegema remondi, teinuks ta selle palju odavamalt, kui nüüd temalt nõutakse.

VÕS § 276 lg 2 sätestab, et üürnik peab kasutama asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. VÕS § 334 lõikest 1 tulenevalt peab üürnik pärast üürilepingu lõppemist tagastama üüritud asja koos päraldistega seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt vastutab üürnik üüritud asja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Üürilepingu tüüptingimused sätestavad üürniku kohustuse teha oma kulul, kuid üürileandja kirjalikul nõusolekul sanitaarremonti, hooldada enda tehtud parendusi ja muudatusi ja koristada eluruumi (p-d 9.1, 9.2, 13); kasutada eluruumi hoolikalt ning hoida ruumid ja seadmed korras (p-d 12.1, 12.3); tagastada eluruum üürileandjale lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis (p 22.1). Kui üürnik loetletud kohustuste vastu eksib, on üürileandjal õigus teha remont üürniku kulul (p 9.1) ja nõuda tekitatud kahju hüvitamist (p 17).

VÕS § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Tulenevalt VÕS § 128 võib hüvitamisele kuuluv otsene varaline kahju olla hävinud vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise või kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud.

Vaidlusalune eluruum anti vastustaja kasutusse akti alusel, akti kohaselt olid eluruumi kõik ruumid korras. Üürilepingu lõppemisel koosatud akti kohaselt olid esiku seintes augud ja seinad mustad; garderoobi seinad mustad; köögi seintel olid kapid ja riiulid; elutoa seintel tapeet ja kleepsud ning riiulid, seinu vaja värvida; magamistoa seintel kleepsud ja augud. Lisaks on avaldaja esitanud eluruumi kahjustuste tõendamiseks komisjonile fotod (tlk 23-32), mis kinnitavad nii rikutud seinu (sh kleepsud, kriipsud ja joonistused, osaline tapeet, tume sein, augud) kui ka riiuleid seintel. Fotodel kajastatule vastustaja vastu ei vaielnud.

Esitatud tõendite põhjal võib asuda seisukohale, et eluruumi seisukord oli lepingu lõppemisel muutunud rohkem, kui mõistlikult võttes eeldaks harilik kulumine lepingujärgsel kasutamisel. Üürilepingu kohaselt tuli eluruum tagastada lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ning üürnikul oli kohustus teha eluruumis sanitaarremonti, hooldada enda tehtud parendusi ja muudatusi, eluruumi koristada, kasutada seda hoolikalt ja hoida korras nii ruume kui ka seadmeid. Üürnik neid kohustusi - kasutada eluruumi hoolikalt, hoida seda korras ja koristada, mitte teha selles muudatusi ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta ning tagastada see elamiseks (üürile andmiseks) sobivas seisundis - ei täitnud. On mõistetav, et eluruum, mis on kahe väikese lapsega pere kasutuses, võib kuluda ja määrduda, samuti võib olla arusaadav vajadus paigaldada eluruumi seintele riiuleid ja kappe, kuid seintesse aukude tegemiseks tulnuks küsida üürileandjalt luba ning lepingu lõppemisel hoolitseda, et ruumide seinad oleksid puhtad nii joonistustest, kleepsudest kui ka muust määrdumisest. Ka ei ole üürnik oma väidet, et tal oli elutoa heleda seina tumedaks värvimiseks majahalduri suuline nõusolek, tõendanud ega usutavaks teinud. Seega, üürilepingust tulenevalt (üürilepingu tüüptingimuste p 9), oleks üürnik pidanud lepingu lõppemisel enne eluruumi tagastamist eluruumi seinad puhastama määrdumisest, joonistustest, kleepsudest, samuti taastama elutoas heleda seinavärvi ning võtma maha seintele paigaldatud esemed ja likvideerima paigaldusjäljed. Üürnik jättis kõik loetletu tegemata. Ta väitis üürikomisjoni istungil, et korteri üleandmisel tundis ta huvi, kas peab midagi tegema või koristama ja oleks talle öeldud, et peab remonti tegema, oleks ta seda ka teinud. Komisjoni hinnangul üürniku selline väide ei vabanda tema käitumist seadusest ja lepingust tuleneva hoolsus- ja hoolduskohustuse täitmata jätmisel – mõistlikult võttes ei saanud üürnik eeldada, et üürileandjal on ilma kulutusi tegemata võimalik anda üürniku kasutuses olnud eluruum uuesti üürile seisukorras, nagu üürnik selle üürileandjale tagastas (seinad määrdunud, täis joonistusi ja kleepse). Üürnik sai üürileandjalt üürilepingu ülesütlemise avalduse 16.10.18, eluruumi tagastas ta 05.12.18. Enam kui pooleteise kuu jooksul oleks üürnikul olnud aega tunda huvi, milline on üürileandja seisukoht eluruumi seisukorra ja selles tehtud muudatuste suhtes või eluruum korda teha. Üürnik seda ei teinud. Seega ei ole tema käitumine hooldus- ja hoolsuskohustuse täitmata jätmisel vabandatav ja ta peab hüvitama üürileandjale eluruumi seisukorra taastamisega seotud kulud.
Kui vastustaja oleks täitnud oma lepingust tulenevat kohustust hoida eluruum korras (seinad puhtad) ja teha selles muudatusi vaid üürileandja nõusolekul ning andnud eluruumi avaldajale üle elamiseks sobivas seisundis (seinad ühte tooni, ilma kleepsude ja joonistusteta), ei oleks avaldaja pidanud tegema eluruumi seinte pahteldamise ja värvimisega seotud kulutusi. Seega on vastustaja käitumise ja avaldaja kulutuste vahel otsene seos, mistõttu komisjon otsustab, et vastustaja peab avaldajale seinte pahteldamise ja värvimisega seotud kulud hüvitama.

Avaldaja tugineb oma nõudes Lennumasinad OÜ 12.12.18 hinnapakkumisele. Hinnapakkumise kohaselt on vastustaja kasutuses olnud eluruumis tehtavateks töödeks tubades lagede värvimine, seinte pahteldamine ja värvimine, tubade põrandatel parketi vahetus, põrandaliistude paigaldus, sanitaarruumides seinte ja põranda plaatimistööd, dušši komplekti ja prilllaua vahetus, köögis pliidi vahetus ja kubu paigaldus jne., tööde hind kokku üle kuue tuhande euro. Sellest esiku, garderoobi, köök-elutoa ja magamistoa seinte pahteldamise ja värvimise hind (st tööd, mille hüvitamist nõuab avaldaja vastustajalt) on kokku 410,71 eurot. Seega nõuab avaldaja vastustajalt tööde kogumaksumusest alla 10%. Kuna komisjon asus eespool seisukohale, et seinte pahteldamise ja värvimise tööd tulenesid vastustajast (kleepsud, augud mööbli paigaldamisest, tume värv), ei saa pidada temalt nõutavat kahjuhüvitist ülemääraseks. Vastustaja väitis küll istungil, et tema oleks teinud remondi odavamalt, kuid ühtegi tõendit ega arvutust ta oma väite kinnituseks ei esitanud. Lisaks sellele, vastustaja kinnitas, et ta sai

summa, mida temalt kahjuhüvitisena nõutakse, teada 13.02.19. Ka siis ei esitanud vastustaja kahjuhüvitise nõudele ühtegi vastuväidet.

Kõige eelneva põhjal komisjon leiab, et kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ja tõendatud ning otsustab vastustajalt avaldajale tekitatud kahju hüvitamiseks 410,71eurot välja mõista.

3. Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab tasumata võlalt ja nõutavalt kahjuhüvitiselt ka viivist. Ta nõuab viivist kahes osas: kindla summana väljaarvestatud viivist 450,21 eurot ja tulevast viivist, st alates 01.06.19 tasumata summalt määras 0,15% põhivõlalt päevas kuni võla tasumiseni.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksmisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Üürikomisjon on eespool tuvastanud nii vastustaja võla kui ka kohustuse tasuda eluruumi kahjustamise eest hüvitist. Seega on viivise nõudmiseks alus olemas.
Vastustaja nõustus võlalt arvestatud viivisega, kuid ei nõustunud kahjuhüvitiselt arvestatava viivisega.

Komisjonile esitatud korteri saldost nähtuvalt, kuna vastustajal on võlg alates juunist 2018, on ka viivist arvestatud samast ajast alates. Viivist on arvestatud igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, määras 0,15% põhivõlalt päevas, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Alates veebruarist 2019 lisandub viivise aluseks oleva summa hulka ka 410,71-eurone kahjuhüvitis. Kahjuhüvitisena nõutav summa tehti üürnikule teatavaks 13.02.19. Ka eluruumi 05.12.18 tagastamise aktis on märge, et üürnik teab kahjuhüvitise nõude esitamise võimalusest, üürnik on akti allkirjastanud. Seega, kui üürnik, saades 13.02.19 arve 410,71-eurose kahjuhüvitise tasumiseks, ei olnud sellega nõus, tulnuks esitada üürileandjale kahjuhüvitise nõudele vastuväide. Üürnik ei ole seda teinud. Samuti ei esitanud ta nõudele vastuväiteid üürikomisjoni menetluses talle antud tähtajaks. Seetõttu loeb komisjon, et vastustaja peab maksma viivist ka kahjuhüvitisena temalt nõutavalt ja tasumata summalt. Seega vastab viivisearvestus komisjoni hinnangul kehtivatele nõuetele. Saldo kohaselt on 31.05.19 seisuga viivise suurus 450,21 eurot (tlk 75) ning sellist viivist avaldaja vastusajalt ka nõuab. Seega on nõue õige ja põhjendatud ning vastustajalt tuleb viivis 450,21 eurot välja mõista.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja oma võla ja nõutava kahjuhüvitise avaldajale ära maksab, nõuab avaldaja vastustajalt ka tulevast viivist, st alates 01.06.19 viivist määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
TsMS § 367 sätestab, et viivisenõude võib koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.
Arvestades kõike eespooltoodut, on komisjoni hinnangul ka see osa viivisenõudest põhjendatud.

ÜVLS § 1 lg 1^1 sätestab, et üürikomisjonis ei lahendata vaidlusi, mis ületavad 3200 eurot. Komisjon on rahuldanud nõude 2117,16 euro ulatuses (üüri- ja kõrvalkulude võlg 1256,24 eurot, kahjuhüvitis 410,71 eurot, viivis 450,21 eurot), seega tulevase viivisena on võimalik

veel välja mõista 3200 – 2117,16 = 1082,84 eurot. Seetõttu saab komisjon rahuldada avaldaja tulevase viivise nõude osaliselt, st käesoleva otsuse täitmisel tuleb arvestada, et vastustajalt alates 01.06.19 arvestatav ja nõutav viivis ei tohi ületada 1082,84 eurot.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Üürikomisjoni liige Heli Hellamaa	Üürikomisjoni liige Anne Oad	Üürikomisjoni liige Mai Sõber